

SOLUCIONES

1. INTRODUCCION

La constitución de parcelaciones urbanísticas de segunda residencia es un problema muy extendido en las regiones que circundan a las áreas metropolitanas españolas. Ha sido estudiado en los casos de Madrid y Barcelona, resultando sorprendente las cifras de suelo rústico ocupado para este uso.

Un problema tan extenso y con implicaciones en muchos aspectos, entre los cuales es determinante el deterioro del Medio Ambiente Natural sin un disfrute suficientemente compensatorio, merece ser analizado. En el censo de Valladolid se han localizado casi 100 parcelaciones ilegales que ocupan unas 950 Has. de terreno de la mejor calidad ambiental, márgenes de ríos y bosques.

Pero hay otras razones, además de las medio-ambientales para buscar una solución a este problema. Entre ellas destacan: la contribución en la improductividad de terrenos agrícolas, en distorsionar el precio del suelo, en la absorción del ahorro en un negocio improductivo y, en la medida en que el fenómeno incontrolado aumente, la contribución a la congestión del tráfico en determinadas carreteras y horas, a la falta de equipamiento mínimo, al agotamiento de recursos municipales necesarios para otras necesidades, a la falta de integración social con el núcleo urbano original, etc.

Sin embargo, las urbanizaciones ilegales también están cumpliendo un papel real que hace de reclamo y justificación para la promoción: la necesidad que tienen los habitantes de una urbe como Valladolid de reencontrar y poseer la naturaleza, la necesidad de tener ocupaciones agrícolas como entretenimiento (rememorando las suyas propias de convertirse en ciudadanos o la de sus padres), o la necesidad de que sus hijos tengan sol y aire limpio. Naturalmente que esta población está condicionada por la propaganda sobrevaloradora de lo verde, pero es incuestionable que dicha propaganda se apoya firmemente sobre una necesidad vital que es necesario no desperdiciar. Probablemente si las ciudades tuvieran más espacios abiertos, jardines y menos congestión y contaminación, la necesidad disminuiría, pero en el mejor de los casos en que esto se intentara, el proceso sería lento y mientras tanto es necesario buscar soluciones.

Se da, además, el caso de que el mayor porcentaje de urbanizaciones (ilegales) corresponde a familias con pequeños recursos económicos. Su poder adquisitivo sólo les permite comprar en el mercado parcelas no previstas para

urbanizar, prácticamente sin infraestructuras, en la manera que se ha explicado en la parte de "Análisis".

Ya a principios del siglo XIX comienza un fenómeno análogo con la población inmigrante en las ciudades en busca de empleo. La fuerte demanda de vivienda fue hábilmente explotada por los propietarios del suelo que, con la única inversión infraestructural de poner unas estacas en el suelo para conformar la lotificación, sacaban sustanciosos beneficios. El proceso que se da en España a finales del siglo actual es muy similar referido a la segunda residencia, cuando todavía no se puede decir que está resuelta la primera. Es más, la necesidad de segunda residencia viene motivada en gran parte por la falta de condiciones de la primera.

La existencia de urbanizaciones de mayor calidad, bien dotadas urbanísticamente, que también son ilegales, sólo se explica por la peculiar indisciplina urbanística que tradicionalmente ha dominado en este país, aunque, afortunadamente este tipo no se promociona en la actualidad. De lo dicho sobre los inconvenientes y ventajas de las urbanizaciones de segunda residencia, se puede deducir que no buscamos soluciones radicales, pero tampoco que se transgreda la legislación urbanística en cuanto que ésta nos garantiza la reducción de los costes sociales y económicos con cargo a los Ayuntamientos, porque no cabe duda que las consecuencias del deterioro del paisaje, de los terrenos más bellos, los sufre toda la sociedad, y el coste de las infraestructuras que al final se hagan y no haya pagado el promotor, repercutirán en el Ayuntamiento y los parcelistas. En el caso de que sea el Ayuntamiento es todavía más injusto, porque su presupuesto se apoya en la población estable y no la que ocupa las urbanizaciones de segunda residencia. Los primeros están sometidos a la mayor parte de tasas e impuestos, pero además es con referencia a la población estable como se trasvasa el dinero procedente de la Administración Central.

El caso de los parcelistas es algo diferente, desde el momento que todo consumidor debería de conocer perfectamente el producto que le venden. Sin embargo, sería necesario difundir por todos los medios las condiciones legales e infraestructurales (todo aquello que no se ve) que debe de poseer la parcela que se adquiere.

Las soluciones de legislación, pues, se plantean en función de los problemas que causan las urbanizaciones ilegales y teniendo en cuenta que uno de los de mayor magnitud es el deterioro del medio ambiente, se propone una primera clasificación en tres grupos según la calidad ambiental de su ubicación:

a) Urbanizaciones situadas en terrenos de gran valor ambiental, como bosques u orillas de ríos que pueden servir como lugares de disfrute colectivo o que deban ser protegidas visualmente o para mantener el equilibrio ecológico: se deberían devolver a su estado primitivo.

b) Urbanizaciones situadas en zonas de valores notables para la producción agrícola: se debería impedir nueva ocupación de viviendas y permitir, llegado el caso, únicamente construcciones livianas y de dimensiones reducidas para guardar útiles de trabajo agrícola. Podrían acogerse así los huertos familiares, incluyendo en ellos los casos de ocio productivo.

c) Urbanizaciones situadas en zonas que no corresponden a los dos casos anteriores. Entonces son de aplicación las recomendaciones específicas del apartado siguiente. Pero, con carácter general, se puede avanzar que la solución buscada consiste en su legislación mediante planeamiento, con lo que esto implica de construcción de infraestructuras, cesiones al Ayuntamiento y compromisos de conservación por una entidad de propietarios de las parcelas.

Al margen de las soluciones de legalización se han estudiado otro tipo de soluciones que consisten básicamente en medidas de cara a prevenir e intervenir el proceso de urbanización ilegal. Para ello no habría que olvidar otras causas y características del fenómeno, según se ha visto en la parte de "Análisis". Entre las causas inmediatas podemos citar, aparte de las ya apuntadas, las siguientes:

- La falta de conciencia general sobre la gravedad del tema.
- La inoperancia de los organismos administrativos competentes, en particular la no tramitación de las licencias en suelo rústico por el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- La obsolescencia o ausencia del planeamiento municipal.
- La coyuntura actual de revisión del planeamiento con espíritu de "borrón legalizador y cuenta nueva".
- Los resquicios legales: núcleo de población y unidad mínima de cultivo.
- La oferta de suelo agrícola por ausencia de expectativas de rentabilidad y por el abandono de una política agropecuaria adecuada.

Respecto de las características del fenómeno nos remitiremos a las conclusiones del "Análisis". Ellas nos orientarán en la forma de prevenir o atacar el proceso, las zonas a vigilar especialmente, la política a observar, etc.

2. SOLUCIONES DE LEGALIZACION

Cuando se habla de “legalización” se está en el supuesto de otorgar status jurídico, al amparo del cuerpo legal vigente, a las parcelaciones que actualmente no lo tienen. En cualquier caso, el proceso de una legalización consiste en elaborar o modificar el planeamiento municipal de forma que determine el régimen jurídico del suelo, el sistema de ejecución del planeamiento y demás determinaciones legales.

2.1. Régimen urbanístico del suelo.

La mayoría de los municipios carecen en este momento de una figura de planeamiento que pueda enfrentarse al fenómeno de las urbanizaciones ilegales y esto por dos motivos: bien la categoría de la figura no contempla el problema, o se ha quedado anticuada ante la reciente proliferación de urbanizaciones ilegales. El caso más corriente es que se den dos tipos simultáneamente, por ejemplo, municipios con delimitación de suelo urbano y Normas Subsidiarias Provinciales. Estas últimas, concretamente, son suficientemente imprecisas para no resolver el problema. La imprecisión mencionada se da también en los municipios incluidos en el Plan Comarcal de Valladolid.

Por tanto, es necesario elaborar una nueva figura de planeamiento en los municipios afectados que contemple su problemática específica de las urbanizaciones ilegales. Su elección es un punto clave. Pero antes analicemos la clasificación de suelo más adecuado para las urbanizaciones actualmente ilegales.

Suelo urbanizable programado.

De cara a legalizar es ésta clasificación más apropiada, ya que la vía Plan Parcial-Proyecto de Urbanización que implica, permite controlar detalladamente todo el proceso, al tiempo que para el Ayuntamiento se le clarifica la gestión de las cesiones y contraprestaciones legales.

En los municipios con Planteamiento general se puede plantear la posibilidad de usar la calificación de “no programado”; dado que la problemática de

las parcelaciones ilegales es, en muchos casos, un proceso con hechos consumados, no tendría sentido incluirla en ningún programa futuro. Sin embargo, en casos en que sólo está iniciada la parcelación y que el desarrollo de ésta en sus circunstancias del momento implicase una recarga a infraestructuras naturales o técnicas de un área o perjuicio a núcleos legales, cabría calificarla de no programada. Con esta calificación sería preceptiva la redacción de un Programa de Actuación Urbanística que habría que justificar la oportunidad de la iniciativa y la resolución de sus problemas de conexión.

Suelo urbano.

Sólo será recomendable en el supuesto de que se trate de una urbanización consolidada, con un nivel aceptable en las infraestructuras urbanísticas y que se comprometa y pueda garantizar el completar éstas y realizar las cesiones que el Ayuntamiento exija (que no serán inferiores a las de un Plan Parcial equivalente). Es decir, que la diferencia con la clasificación como "urbanizable" se reduciría al tiempo que dura la tramitación del expediente, que incluiría, en todo caso, el proyecto de legalización de la urbanización y de las edificaciones.

En cualquier otro supuesto es muy difícil asegurar la ejecución efectiva de los compromisos contraídos.

Suelo no urbanizable.

Esta sería la clasificación adecuada cuando se decida no legalizar y actuar, en consecuencia, por la vía de los artículos 184 y 185 de la Ley del Suelo.

2.2. Sistema de ejecución.

El sistema de *compensación* es el más deseable porque es el que permite descargar la gestión del Ayuntamiento en una Junta de Compensación de propietarios. Sólo podría recomendarse el sistema de *cooperación* si la urbanización estuviera próxima al casco urbano y el Ayuntamiento tuviera especial interés en promover, por ejemplo, viviendas unifamiliares adosadas con jardín que ampliara una oferta dirigida en este sentido.

La *expropiación* únicamente sería planteable para el caso de urbanizaciones en lugares inadecuados, según hemos explicado antes, y sería llevada a cabo por organismos de la Administración con fondos económicos suficientes y el objetivo de convertir la zona en Área de Recreo Natural o Reserva Ecológica. Naturalmente el sistema de expropiación sería inevitable también en los casos en que los propietarios no aceptaran ni el sistema de compensación ni el de cooperación.

2.3. Figura de planeamiento municipal.

Con respecto a la figura de planeamiento se puede indicar que aunque los municipios tengan muy poca población y funciones eminentemente rurales, no es aconsejable la simple "Delimitación de Suelo Urbano" porque al entrar en esta categoría se plantearían los problemas antedichos sobre la clasificación de suelo urbano.

En el caso de municipios rurales de poca población, que es el más común, la figura de planeamiento más recomendable es la de Normas Subsidiarias Municipales de tipo "B" por permitir la clasificación "urbanizable" del suelo.

En el caso de que el municipio tuviera cierta complejidad y funciones, además de la agrícola, de servicios o industriales sería conveniente plantear un Plan General. La existencia de urbanizaciones ilegales sería un motivo a mayores para escoger este tipo de figura.

También puede ocurrir que la urbanización ilegal se encuentre sobre suelo urbano como consecuencia de una previa Delimitación de Suelo Urbano generosa. En este caso habría que plantear previamente un Plan General o Normas Subsidiarias que actualizaran la figura anterior y posteriormente un Plan Especial de Reforma Interior con un perímetro que incluyera la urbanización ilegal. Con el Plan Especial se podrían recuperar las cesiones que marca la ley.

Después de lo dicho hasta aquí sobre las figuras de planeamiento más adecuadas es obvio desaconsejar rotundamente la "amnistía" de urbanizaciones ilegales con las nuevas Normas Provinciales de Valladolid, a punto de ser encargadas por concurso de la Diputación Provincial. Además de que el procedimiento no nos parece adecuado, existe una realidad que invalida esta solución: sólo un 10 por 100 de las parcelaciones ilegales reúnen ciertas infraestructuras mínimas, pero ni siquiera suficientes. Por otra parte sería un precedente peligroso especialmente para los terrenos de alrededor de las urbanizaciones ilegales que ya tienen expectativas y en algunos casos dejan de explotarse agrícolamente en espera del "momento" oportuno.

2.4. Criterios de gestión y mantenimiento.

Con la figura de planeamiento que se elija y en especial con el Plan Parcial y Plan Especial de Reforma Interior se debe buscar la cogestión del Ayuntamiento y la iniciativa privada. Para ello se formarán las correspondientes Entidades Urbanísticas colaboradoras que actuarán en las dos fases: en el proyecto y ejecución de las obras de urbanización y en la conservación de las mismas.

1. Para la primera fase ya se ha hablado de las Juntas de Compensación en el caso de utilizar el sistema de compensación, y las Asociaciones Administrativas de Cooperación en el sistema de cooperación. En este segundo caso las Asociaciones se limitan a ser órganos consultivos de la Administración

municipal y por tanto son algo menos recomendables que las Juntas de Compensación.

2. En la segunda, se formarán las Entidades de Conservación de la Urbanización, de la que formarán parte todos los propietarios de la urbanización. En la aprobación del Plan Parcial se fijan las obligaciones y la Entidad tiene personalidad jurídica previo registro. Los costos de mantenimiento tanto de los elementos de la urbanización como de los servicios de basuras, limpieza, etc., se mantienen proporcionales a la propiedad, de tal forma que el promotor se hará cargo de estos gastos como propietario de las parcelas que no haya vendido.

Estas Entidades conservadoras pueden tener validez indefinida o fijar un tiempo limitado renovable hasta que el Ayuntamiento tenga suficiente capacidad de gestión y decida hacerse cargo de estas tareas cobrando las tasas correspondientes. Como criterio general, nos parece que el paso de un sistema a otro se debería realizar, aun con capacidad gestora del Ayuntamiento, cuando hubiera un cierto porcentaje de viviendas de primera residencia.

3. MEDIDAS DE INTERVENCION DE LOS ENTES ADMINISTRATIVOS

El fenómeno de las parcelaciones ilegales es tan amplio y complejo que se puede incidir en él desde diferentes estadios del proceso que lleva a la construcción de la consabida vivienda de segunda residencia.

Hemos estudiado los diferentes estadios o partes en que se puede dividir este proceso. Por otro lado hemos analizado los distintos entes administrativos que pudieran tener alguna incidencia en alguno de esos estadios. El resultado es el cuadro afunto, en el que se señalan las intervenciones más específicas que cada ente puede realizar, constituyendo, por tanto, un resumen de lo que se trata en este capítulo. Los distintos entes han sido incluidos en alguno de los grupos en que se clasifica la Administración: central, periférica o autonómica, local, institucional y corporativa.

3.1. Administración Central.

Interviene en la provincia de Valladolid a través de sus Delegaciones, sin perjuicio de que en el futuro transfiera sus competencias a la Comunidad Autónoma.

a) Ministerio de Industria y Energía.

Tiene a su cargo la autorización de las perforaciones para pozos de agua que necesitan la casi totalidad de las urbanizaciones.

b) Ministerio de Sanidad y Seguridad Social.

Debería expedientar aquellas perforaciones que no reúnan garantías higiénicas suficientes, así como las fosas sépticas, vertederos de basuras, etc., que constituyeran un peligro para la salud de los usuarios.

CUADRO N.º 28

**ACCIONES ESPECIFICAS
POSIBLES
DE LOS ENTES
ADMINISTRATIVOS**

CUADRO N.º 28

ACCIONES ESPECIFICAS
POSIBLES
DE LOS ENTES
ADMINISTRATIVOS

Proceso de parcelación ilegal

Publicidad

Parcelación y venta

Apertura de caminos

Cambio de cultivos

Agua potable

Saneam./depurac.

Energía eléctrica

Vallado

Construc./edificac.

Proceso global

Medidas de prevención

ORGANISMOS Y ENTIDADES

Admón. Central

M.º Interior (Gobernador)

M.º O. P. y Urbanismo

M.º Agricultura

M.º Cultura

M.º Sanidad

M.º Industria

Admón. Autonómica

Comisión Prov. Urbanism.

Comisión Reg. Urbanism.

Admón. Local

Ayuntamientos

Diputación Provincial

Admón. Institucional

Conf. Hidrog. del Duero

Icona

Iryda

Corporaciones

Colegio de Arquitectos

Func. Delegadas

Notarios y Registradores

Otros

Partidos y Asociaciones

Iberduero (Concesionario)

c) **Ministerio de Agricultura.**

Puede impedir el uso o cultivo del suelo cuando vaya contra los planes que tenga establecidos para la zona. Lo mismo podría decirse de los vallados y construcciones, en ese sentido, o cuando por su magnitud y consumo de suelo atenten contra esos planes.

d) **Ministerio de Cultura.**

Su intervención específica se refiere al supuesto en el que las construcciones individuales o el conjunto de la urbanización atenten contra un paisaje o entorno que afecte a un espacio urbano o monumento singular protegido o simplemente digno de ser protegido.

e) **Ministerio O. P. U.**

Contra las construcciones aisladas en suelo rústico y, en particular, cuando forman conjuntos, debe alertar a sus servicios de inspección y denuncia al objeto de iniciar los correspondientes expedientes. Ha de entenderse esta labor como apoyo subsidiario a los Ayuntamientos.

f) **Ministerio del Interior (Gobierno Civil).**

Podría dar instrucciones a la Guardia Civil en orden a colaborar con los servicios de inspección del MOPU y a hacer respetar la autoridad de los Ayuntamientos en sus competencias (paralizar obras en construcción, etc.). Apoyar las sanciones que éstos impongan. Prohibir la propaganda de un acto ilegal como las parcelaciones que estudiamos. Suspender licencias ilegales otorgadas por los Ayuntamientos, etc.

3.2. **Administración periférica o autonómica.**

Esta Administración será verdaderamente autonómica cuando se hayan efectuado todas las transferencias de competencias en la materia al Gobierno Regional futuro. Cubrirá la labor que actualmente desempeñan las Delegaciones ministeriales —cuando menos—, a través de las correspondientes Consejerías. Sin embargo, actualmente sólo puede considerarse como Administración Periférica a la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU), que ya en su composición reúne a representantes de las diversas Delegaciones ministeriales y cuyas competencias también serán transferidas a la futura Comunidad Autónoma (art. 148 de la Constitución).

El papel de la C.P.U. es fundamental en el sistema de instituciones urbanísticas previstas en la Ley del Suelo por su labor informativa, gestora, reso-



El problema de las construcciones ilegales de Valdecorzas parece estar en vías de solución.

CHEMA CONES

Los terrenos, situados en Arganda del Rey, están considerados como rústicos

250 propietarios de parcelas en Valdecorzas denunciarán a la urbanizadora por presunta falsedad publicitaria

FERNANDO GRANDA

El Ayuntamiento de Arganda del Rey ha invitado a los cerca de 250 propietarios de parcelas compradas a la urbanizadora Valdecorzas, situada en dicha localidad, a presentar denuncia por presunta falsedad en la propaganda de venta de los terrenos contra la empresa vendedora, toda vez que

Los afectados, que han constituido una comisión gestora, presentarán, según parece, denuncias individuales. Por su parte el Ayuntamiento ejercerá su demanda correspondiente antes de que finalice el presente mes de junio, según fuentes municipales. Asimismo, dichas fuentes aseguraron que no se procederá al derribo de los edificios ya construidos en tanto se llevan a cabo las acciones judiciales.

Desde que comenzó la venta de parcelas de la zona, el Ayuntamiento denunció la ilegalidad de las construcciones que se pretendiesen levantar y publicó diversos espacios publicitarios en la Prensa, señalando que en dichos terrenos no se podía construir, puesto que las parcelas eran muy inferiores a las permitidas por la ley del Suelo, ya que los terrenos tenían calificación de rústicos y no estaba permitido, por tanto, parcelarlos en extensiones menores de 25.000 metros cuadrados.

Ante las continuas transgresiones a la legalidad que la urbaniza-

dichos terrenos están calificados como suelo rústico no edificable. Gran parte de estos propietarios han comenzado a construir edificios en sus parcelas. Con la presentación de las denuncias, los dueños de las parcelas intentarán salvaguardar los intereses adquiridos al comprar estos terrenos a la espera de que pudiesen ser modificadas las ordenanzas de la zona en un futuro.

dora venía ejerciendo, el Ayuntamiento aprobó en sesión plenaria la imposición de una multa de cerca de nueve millones de pesetas a Valdecorzas, multa que posteriormente fue sancionada por el Gobierno Civil de Madrid. Con el apoyo de esta sanción, la Corporación comunicó a los propietarios de parcelas que habían levantado alguna construcción, sin licencia, en la zona, que debían derribarla. Los afectados por la medida municipal hicieron caso omiso de la amenaza y no las demolieron, por lo que los representantes municipales señalaron que, en el caso de no cumplir la voluntad del Ayuntamiento, éste procedería al derribo.

En las demandas a presentar, los denunciantes exigirán la devolución del dinero ante el perjuicio sufrido por la presunta falsedad de las posibilidades de acción señaladas en la publicidad de venta de las parcelas.

Tanto el Ayuntamiento de Arganda como los propietarios afectados han entrado en contacto con la Diputación y con la Comisión de

Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (Coplaco) para tratar de encontrar una solución al problema que se les presenta a los dueños de parcelas que tienen ya construida alguna vivienda en dichos terrenos.

El presupuesto va por barrios

El presupuesto municipal de Arganda, aprobado en su día por la Corporación en pleno, está siendo discutido por los vecinos de la localidad, que están presentando propuestas de modificación.

Según acuerdo de los representantes municipales, tras ser elaborados, aprobados y presentados en el período reglamentario establecido los presupuestos del Ayuntamiento para el presente año, se están presentando en asambleas por los barrios. El objetivo se centra en que los vecinos expongan sus propuestas de aprobación o de modificación y se adapte el dinero disponible en las arcas municipales a las necesidades del pueblo. Según señaló a EL PAÍS el alcalde comunista, Pedro Díez, el balance de la

operación va resultando muy positivo y se han tenido en cuenta muchas de las proposiciones presentadas por los vecinos.

En el mismo sentido se han pronunciado las fuentes municipales respecto al tema de los grandes paneles, al estilo de los *dacibau* que se hicieron famosos en la República Popular China, que han empezado a ser colocados en los principales puntos neurálgicos de la población. Estos paneles, de unos por cuatro metros, no son simplemente lugares para la colocación de carteles, sino que tienen una armadura de obra, están preparados para que, sobre un fondo blanco, se inscriban en ellos las informaciones más importantes que el Ayuntamiento estime deban ser conocidas por los vecinos.

En la iniciativa aprobada por el Ayuntamiento se contempla la instalación de diez de estos paneles. Los construidos hasta el momento informan sobre las obras que el Municipio piensa llevar a cabo en los próximos meses. Transcurrido el período de tiempo necesario, dicha información podrá borrar para anunciar otra serie de proyectos a llevar a cabo por la Corporación o por los vecinos. La acogida, hasta el momento, ha sido muy favorable por parte de éstos, ya que ven cómo las acciones municipales llegan puntualmente a todos los residentes.

lutoria y de fiscalización (art. 213 LS). Estas competencias son básicas para dirigir y tutelar la acción de los Ayuntamientos, así como sustituirles cuando incumplan plazos o preceptos legales. En este sentido, la C.P.U. puede controlar el proceso de parcelación, vallado y edificación, así como el fenómeno en su conjunto. En función del artículo 44.2 RG, la C.P.U. controla la concesión de licencias de edificación en el suelo no urbanizable. Por otra parte, los Ayuntamientos pueden solicitar que se subroge en ciertas competencias, al igual que con la Diputación (ver el caso de Aldea del Fresno, Madrid).

Aldea del Fresno pide ayuda a Coplaco para controlar una presunta urbanización ilegal

El Ayuntamiento de Aldea del Fresno ha pedido a la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana (Coplaco) que se haga cargo de las competencias sobre las supuestas construcciones ilegales de la finca El Rincón, de dicha localidad, puesto que hasta la fecha, las órdenes municipales de paralización de obras e incluso de demolición de las edificaciones realizadas, no han sido atendidas por los promotores y los trabajos han seguido adelante.

Según fuentes municipales, hay ya trece expedientes de derribo aprobados, pero el Ayuntamiento no dispone de medios humanos y técnicos para llevarlos a la práctica. La Corporación municipal decidió enviar un escrito a los organismos oficiales competentes en la materia el pasado 11 de septiembre, pidiendo que tomaran cartas en el asunto puesto que el Ayuntamiento por sí solo era incapaz de controlar y regular cuantas infracciones urbanísticas existen en su término.

Coplaco realizó una inspección y envió un escrito al Ayuntamiento animándole a iniciar el procedimiento sancionador, facultad que es en la que ahora el segundo de estos organismos se subroga en favor de aquél. La finca El Rincón no figura en la relación de urbanizaciones supuestamente ilegales realizada por los servicios técnicos de la Diputación Provincial.

"EL PAIS". 24 noviembre 1981.

3.3. Administración Local.

Comprende la Diputación Provincial y los Ayuntamientos.

a) Diputación Provincial.

Gracias a los medios que posee, la Diputación podría suplir con ventaja a los Ayuntamientos en la gestión urbanística. No obstante, el artículo 217 LS sólo le reconoce una función de cooperación y la posibilidad excepcional de

En Aldea del Fresno, Cadalso de los Vidrios, Fuentidueña de Tajo y Villarejo de Salvanes

La Diputación Provincial incoará expediente por supuesta infracción urbanística a cuatro promotoras

ANDRES MANZANO

La Diputación Provincial ha nombrado ya los jueces instructores que, en sustitución de los ayuntamientos de Aldea del Fresno, Cadalso de los Vidrios, Fuentidueña de Tajo y Villarejo de Salvanes, se encargarán de incoar los expedientes por supuestas infracciones urbanísticas contra otras tantas promotoras privadas, a las que se puede llegar a responsabilizar de venta de parcelas de suelo rústico como si fueran urbanizables.

La proliferación de las parcelaciones presuntamente ilegales en suelo rústico (véase información publicada en EL PAIS de 15 de noviembre) viene motivada por un hecho real, según se expone en un documento enviado a la opinión pública por la Diputación: "la absoluta insatisfacción de las monstruosas aglomeraciones urbanísticas del Área Metropolitana de Madrid que impelen al ciudadano a buscar alternativas a su modo de vida urbano, en una demanda artificialmente dirigida". La oferta procedría de empresas promotoras "que actúan ilegalmente,

sin licencias previas, sin autorizaciones de regadío, sin acogerse a las disposiciones urbanísticas en vigor, con un objetivo ánimo de lucro del que obtienen inmediatos beneficios en la transformación del suelo rústico en auténticas urbanizaciones encubiertas y que utilizan a los engañados ciudadanos como vanguardia de choque frente a la Administración local, que debe exigir responsabilidades".

El documento señala a continuación que tales iniciativas se ven fortalecidas por ciertas lagunas jurídicas, que dan pie a auténticos fraudes de ley contra el

Urbanizaciones de las que se ha comprobado su legalidad

Urbanización	Municipio	Promotora
El Val	Alcalá de Henares	El Val y Cubiertas MZOV
Sierra del Tajuña	Aranda	C/ Caballero de Gracia, 2
Los Grifos	Rascafría	Imba
Mojadillas	Valdemorillo	Urgalica
Sillios	Valdeorres del Jarama	Gran Via, 29, 4º
Dehesa de Hueros	Villalbilla	C/ Corazón de María, 6

espíritu y el texto de las diferentes normativas y achaca a los órganos de la Administración central una postura peligrosa de inhibición ante el problema, como lo demuestra el hecho de que aún no se haya aprobado el informe realizado por una comisión especial creada por la Comisión de Planeamiento y Coordinación (Coplaco) a instancias de la Diputación, a pesar de que dicho informe, y las medidas a adoptar que recomienda, estaba realizado en julio de este año.

A la vista de la situación actual, la Diputación Provincial, en

la esfera de su competencia, ha adoptado cinco líneas básicas de actuación: reclamar del Gobierno la adopción de medidas legales que constituyan un marco suficientemente claro y operativo para atajar el problema, defender a los compradores de parcelas con todos los medios jurídicos a su alcance, apoyar a los ayuntamientos en la incoación de expedientes contra las promotoras que hayan actuado ilegalmente, mantener una campaña informativa continua dirigida a los potenciales compradores y apoyar y unificar las actuaciones

de los ayuntamientos en la resolución de sus problemas económicos, de planeamiento urbanístico y otros.

Urbanizaciones legales

Posteriormente comprobaciones realizadas por el Servicio Técnico de Urbanismo de la Diputación han permitido identificar como absolutamente legales a seis urbanizaciones que en un primer momento se consideraron como supuestamente ilegales y que fueron incluidas en una relación de 38 publicada por EL PAIS el 15 de noviembre.

Según un segundo documento de la Diputación, la falta de información motivó que la relación se hiciera en base a datos aportados por Coplaco, ayuntamientos, particulares y anuncios publicitarios recogidos en distintos medios. En el texto de los anuncios no se incluía en casi ningún caso la fecha de aprobación definitiva del plan parcial de la urbanización anunciada, extremo éste exigido por los artículos 55 y 62 de la ley del Suelo y por el artículo 167 del Reglamento de Planeamiento, lo que, al constituir un indicio suficiente de ilegalidad, motivó su inclusión en la lista citada.

"EL PAIS". Jueves 3 de diciembre de 1981.

asumir las competencias municipales en los casos de notoria negligencia de aquéllos. Con todo, los Ayuntamientos podrían solicitar la subrogación de competencias para que —por ejemplo— la Diputación incoe y tramite expedientes sancionadores y transmita la propuesta de resolución de los mismos al Ayuntamiento para que la apruebe. A nuestro entender la Diputación juega un papel primordial a la hora de coordinar una política provincial ante el tema, pero esto preferentemente en el campo de las medidas preventivas, como se verá en el próximo capítulo (en la página siguiente se recoge la reseña de una actuación de la Diputación de Madrid).

b) Ayuntamientos.

La ley del Suelo (art. 214) les reconoce, en general, competencia urbanística exclusiva cuando el tema no sobrepase el marco local. El Reglamento de Disciplina Urbanística (RD) especifica en su artículo 1.º los actos sujetos a licencia previa. En virtud de ello, el Ayuntamiento puede y debe controlar:

- la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública (apartado 17);
- la corta de árboles (apartado 16);
- las parcelaciones urbanísticas (apartado 8);
- los movimientos de tierras (apartado 9);
- las obras de instalación de servicios públicos (apartado 7);
- las instalaciones subterráneas (apartado 15);
- las obras de construcción de todas las clases de nueva planta (apartado 1);
- las obras de ampliación, reforma y provisionales de cualquier tipo (apartados 2 a 6);
- y la primera utilización de edificios e instalaciones (apartado 10);

Es decir, que el Ayuntamiento tiene competencia legal para intervenir en cualquiera de los estadios en que hemos dividido el proceso. Es pues, el organismo clave. No obstante, si hace dejación o uso indebido de sus competencias, los organismos tutelares (C.P.U., Diputación, Gobernador Civil) procederán en consecuencia. La carencia de los medios materiales adecuados —y en algún caso de la voluntad política— para afrontar sus responsabilidades nos lleva a recomendarles, en una gran mayoría de casos, la cesión de las competencias que no puedan asumir adecuadamente en favor de la Diputación, siempre que ésta garantice que efectivamente quiera asumirlas y actúe en consecuencia dotándose de los medios personales y técnicos que le harían falta para poder asumirlas.

En la página siguiente se recoge la reciente noticia de la firme toma de postura del Ayuntamiento de Valladolid ante la parcelación ilegal de Fuente Adaja, recogida en nuestro Inventario con el código V-2.

El Ayuntamiento, dispuesto a demoler los chalets construidos sin licencia junto al Adaja y el Duero

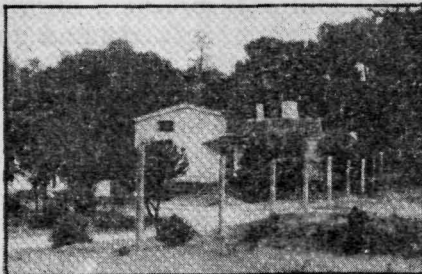
MANUEL GONZALEZ: «INTRUSOS SIN CONCIENCIA URBANISTICA PRETENDEN AVASALLAR ZONAS DE ESPARCIMIENTO Y RECREO

En su reunión del pasado martes, la Comisión Municipal Permanente adoptó el acuerdo de iniciar un expediente para determinar las consecuencias de las infracciones urbanísticas cometidas en el límite de los términos municipales de Valladolid y Villanueva de Duero, con objeto de restablecer la legalidad.

Para conocer el alcance de las infracciones que se presumen y el carácter del expediente incoado por decisión de la permanente, ayer hablamos con el presidente de la Comisión Municipal de Urbanismo y Obras, Manuel González López.

«El expediente —señaló— surgió como consecuencia de la consulta hecha por los propietarios de parcelas contiguas al río Adaja sobre el tratamiento que en el Plan General de Ordenación Urbana van a recibir esos terrenos y los métodos necesarios para legalizar las obras ya realizadas. Teníamos ya noticia de que en esa zona estaba surgiendo una urbanización. Los datos complementarios recogidos han puesto en marcha el expediente destinado a determinar las consecuencias de las infracciones y, en función del mismo, serán adoptadas las resoluciones pertinentes».

Según los datos comprobados por el Ayuntamiento, en el término municipal de Valladolid, muy cerca del límite con el de Villanueva de Duero, ha surgido una urbanización ilegal en terrenos que están calificados como rústicos. «Hay una docena de chalets ya terminados, con piscina, servicios comunes, etc. Es curioso que los propietarios cuentan ya con luz, es decir, que han formalizado un contrato de suministro con «Iberduero». Hay también una planta potabilizadora de agua y un motor para sacar agua del río, así como zanjas abiertas para la instalación de la red de saneamiento. Se han contabilizado más de veinte parcelaciones ya realizadas. Se pretende con ello crear un núcleo ilegal de población. Al expediente abierto se incorporará documentación gráfica y serán superados todos los trámites y plazos hasta comprobar el alcance de la infracción urbanística. Inmediatamente comenzarán las actuaciones para devolver a la zona las características que tenía: demolición de las obras realizadas e imposición de sanciones por la infracción urbanística cometida. Intentaremos resolver el tema lo antes posible, pero todos los vallisoletanos pueden estar seguros de que el Ayuntamiento actuará con la mayor energía. Puede que algunos piensen que no se va a llegar nunca al derribo porque no hay precedentes. Están equivocados. La demolición de la nave construida sin licencia en la calle Ultramar marca el camino que seguiremos en éste y en todos los casos de ilegalidad manifiesta. Para demoler la nave de la calle Ultramar nos hemos



Chalé en Puente Duero. Es uno de los que el Ayuntamiento estima que han de ser objeto de expediente para determinar posibles infracciones urbanísticas. —(Foto Cacho)

tiuna acciones municipales. Los propietarios o promotores tienen derecho a presentar sus recursos y ello obliga a actuar con lentitud. Pero al final de todo el proceso estará la piqueta si es que procede la demolición.

Esta urbanización próxima al término de Villanueva de Duero no será la única en ser sometida a expediente. Manuel González habla de otra, surgida junto al Duero, en una zona muy próxima a la anterior. «Tiene menos chalets, pero está en zona forestal y de ribera. También se abrirá una investigación porque no vamos a permitir la aparición de estos núcleos ilegales en zonas rústicas y forestales que son muy apetecibles por el paisaje o la proximidad de ríos como el Duero o el Adaja».

Más casos: «Hay situaciones que llaman la atención como la aparición de un enorme «chalet-franco» y de gasolineras en Puente Duero, en pleno pinar. Está en zona forestal, levantado sin licencia. Ha surgido como un hongo. Estas infracciones ponen en peligro la declaración de parque nacional que pretendemos para toda la zona de pinares. Intrusos sin conciencia urbanística pretenden avasallar zonas de esparcimiento y recreo. Vamos a ser muy duros en ese tema».

Según el presidente de la Comisión Municipal de Urbanismo y Obras, también se han observado construcciones ilegales en Puente Duero, en La Overuela, en Fuente el Sol y en el Camino Viejo de Simancas. «En-cubiertamente —dice— bajo ficciones legales, se están desarrollando núcleos de población. La argucia utilizada es que, según la ley, se pueden parcelar cinco mil metros cuadrados para unidades mínimas de cultivo (o de mil metros cuadrados en regadíos). En esa unidad mínima de cultivo es posible construir una casita para el servicio de la explotación. Los propietarios de los terrenos van parcelando de cinco en cinco mil metros cuadrados y en ellos, que dejan de ser cultivados, aparecen chalets. Son núcleos de población que en seguida necesitan transportes, escuelas, etc. Sobre el subterfugio de las unidades mínimas de cultivo se montan desmanes urbanísticos. Pero hay una

fórmula legal de desmontar la operación, porque en la ley se puntualiza que es posible eso mientras no se creen núcleos

de población y es evidente que la aparición de doce, quince, veinte chalets crean un núcleo».

Ya están abiertos expedientes en zonas como La Overuela y Puente Duero y en breve será incoado el correspondiente al Camino Viejo de Simancas.

El Ayuntamiento sólo tendrá una mínima tolerancia con pequeñas casas levantadas sin licencia en zonas como Puente Duero. «Algunos vecinos han construido su vivienda en zonas ilegales: ocupando pinares o cañadas. Se abrirá expediente y los propietarios serán sancionados. La multa será mínima en estos casos, porque se trata de familias que con su esfuerzo personal construyen una casita para vivir. La multa será segura y se intentará legalizar lo que sea legalizable en función de lo que el Plan de Ordenación Urbana determine. El de los chalets es algo distinto. No es una solución de carácter social el chalet mismo para quien lo construye. Tienen ya su casa y demuestran al levantarlo una situación económica desahogada. Pero no se trata de ir contra la construcción misma del chalet, sino contra la ilegalidad cometida y contra el derecho, que es abusado, de disfrutar zonas de pinares o riberas de ríos».

Insiste Manuel González en que las demoliciones llegarán en seguida. «Hay cantidad de expedientes abiertos, no sólo por chalets, sino por construcción de apartamentos que no estaban en el proyecto, cafeterías, etc. Esperamos que muy pronto sea resuelto el expediente abierto en un edificio de la calle Montero Calvo. Según el proyecto se habían incluido unos trasteros para los vecinos de la casa. Los trasteros no aparecen por ningún lado y, en su lugar, han sido construidos dos apartamentos que ya están vendidos. Suponen un aumento de volumen y no están en el proyecto. Serán derribados una vez que los plazos legales previstos para los recursos correspondientes terminen».

3.4. Administración institucional.

Incluimos aquí aquellos entes que aun estando su actividad claramente legislada o bien siendo dependientes de otros órganos administrativos, poseen una autonomía efectiva dentro del ámbito provincial:

a) Iberduero y otras.

Como concesionarios de la distribución de energía eléctrica pueden controlar su distribución territorial y se les debe exigir que no den enganche a quienes no dispongan de autorización municipal para el uso aducido para solicitar la energía eléctrica. Actualmente este importantísimo medio de control de la ordenación territorial está en manos de empresas privadas (!), burlando así la exclusiva competencia pública que ley reconoce en este campo.

b) IRYDA.

El Instituto para la Reforma y Desarrollo Agrario tiene competencias muy claras sobre la parcelación (Concentración Parcelaria) y la ordenación de cultivos, pudiendo, por tanto, sancionar segregaciones en los municipios ya concentrados, apertura de caminos y cambio de cultivos que atenten contra los planes que haya sobre la zona.

c) ICONA.

Como responsable del mantenimiento de numerosas áreas forestales y espacios protegidos, ICONA debería estar más alerta (a través de sus servicios de vigilancia) y denunciar inmediatamente cualquier síntoma delator de las parcelaciones ilegales, así como oponerse formalmente a la consolidación de numerosos núcleos existentes.

d) Confederación Hidrográfica del Duero.

Le corresponde el control tanto de las aguas superficiales como de las profundas y de su calidad. Ya vimos en el capítulo sobre "Implicaciones sobre el medio Físico" los problemas que se planteen a este respecto.

3.5. Administración corporativa y otros.

Recogemos aquí los diferentes tipos de asociaciones, públicas o privadas, incluyendo las profesionales, que con su toma de postura pueden incidir también en el proceso, por lo que les corresponde cierta responsabilidad en el tema. Así tenemos:

a) Registradores de la Propiedad y Colegio Notarial.

Los Registradores y los Notarios tienen en su mano la llave del reconocimiento legal de las transmisiones de la propiedad y de las cargas y servidumbres a que está sometida. Por tanto se impone exigirles que no reconozcan las segregaciones con rasgos de ilegalidad urbanística, anoten todas las cargas y servidumbres que el suelo tenga a estos efectos, y no registren transmisiones, propiedades ni edificaciones realizadas de espaldas a la legalidad. Dado el valor moral y legal del que estos documentos gozan, es necesario que se ajusten estrictamente a la legalidad, evitando los olvidos e interpretaciones subjetivas que con demasiada frecuencia se realizan impunemente. Aquí convendría recordar a la autoridad competente su obligación de velar por el exacto cumplimiento de la ley. Como precedente, puede citarse el protocolo suscrito por la Generalitat de Cataluña, los Registradores y los Notarios en 1980, de cara a comprometerse mutuamente en apoyo de la política urbanística de la Generalitat.

b) Colegio Oficial de Arquitectos.

Así como otras asociaciones profesionales, el Colegio de Arquitectos puede incidir seriamente en el fenómeno de las parcelaciones ilegales de varias maneras:

- Denegando el visado a toda actuación profesional que incumpla la legislación urbanística, particularmente en el tema de la formación de los núcleos de la población.

- Alertando y coordinando la actuación de los colegiados ante este problema.

Justo es reconocer que es ésta la línea que desde hace algún tiempo sigue el Colegio, si bien aún se puede afinar más. Como prueba de esta postura se presenta una reciente noticia aparecida en "El País" y una circular interna a propósito del tema en Madrid (el Colegio de Valladolid es en realidad una Delegación de C.O.A. Madrid).

**"Sierra del Tajuña",
legalizada en junio de 1980**

Según una puntualización remitida por el Ayuntamiento de Ambite, la urbanización Sierra del Tajuña, incluida como presuntamente ilegal en la relación facilitada a este periódico por la Diputación Provincial y publicada en nuestra edición del pasado 15 de noviembre, fue aprobada por Coplaco el 8 de octubre de 1980, por lo que cuenta con todos los requisitos legales.

A su vez, el comprador de una de las parcelas, Eduardo J. Torres Alfonso, informó que, efectivamente, cuando intentó construir una vivienda en la misma, recibió la prohibición del Colegio de Arquitectos, que le informó que los terrenos estaban calificados como rústicos y no eran, por tanto, edificables. Sin embargo, la presión de los propios compradores y del mismo Ayuntamiento de Ambite lograron, tras una tramitación que duró más de tres años, que Coplaco la incluyera en la modificación del proyecto de delimitación de suelo urbano.

"EL PAIS"

24 nov. 1981

La Junta de Gobierno del C.O.A.M., ha tenido conocimiento de la publicación en la prensa del mes de Noviembre, de anuncios firmados por la Asociación de Promotores y Adquirientes de fincas rústicas, titulados "Las ventas de fincas rústicas y los huertos familiares son legales".

Tras las oportunas consultas y aseoramientos, la Junta de Gobierno emite la presente opinión sobre el contenido de dichos anuncios, para general conocimiento de los Colegiados.

El régimen urbanístico del suelo rústico, homologado con el del suelo no urbanizable, es el establecido en el artículo 86 de la ley del Suelo. En el mismo artículo se pronuncia el Artículo cuarto del Real Decreto de 1958, que establece el tubo (B.O.E. 22 de Octubre), en virtud del cual "se considera como suelo no urbanizable el suelo clasificado como rústico por los Planes Generales o Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aún no adaptados".

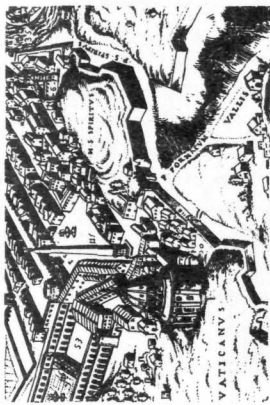
LA PARCELACION URBANISTICA

Bajo la vigencia de la ley del Suelo de 1.956, la parcelación urbanística venía a ser sinónimo de segregación. Por esta razón, se exigía licencia de parcelación siempre que una finca, sujeta a un Plan de Ordenación, experimentase cualquier división o segregación.

La ley del Suelo reformada ha reducido a sus límites el concepto de parcelación urbanística, definiéndola como "la división de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda producirse la constitución de un núcleo de población".

Dos circunstancias han de concurrir, en consecuencia, para que pueda hablarse de PARCELACION URBANISTICA:

- Que sea una parcelación, es decir, la división de una finca en dos o más lotes.
- Que la división pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.



Y para efectuar la parcelación urbanística se exige previamente cobertura planificadora: Plan General, en suelo urbano, Plan Parcial en suelo no urbanizable. En suelo no urbanizable no se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas.

Toda parcelación urbanística, por otra parte, es sujeta a los preceptos contenidos en el Reglamento de Parcelación Urbanística.

La mayoría de las parcelaciones de fincas que se realizan en la provincia están comprendidas en los planes que carecen de Plan o Norma redactados conforme lo establecido en la ley del Suelo de 1.975.

PARCELACIONES EN SUELO RUSTICO

NOTA DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL C.O.A.M. SOBRE ANUNCIOS EN LA PRENSA DURANTE EL MES DE NOVIEMBRE RELATIVOS A PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE O RUSTICO

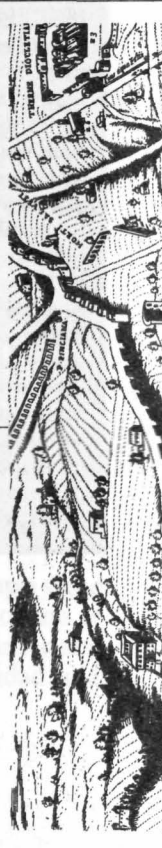


Actualmente tampoco está definido el concepto de núcleo de población en los Reglamentos de la ley del Suelo ni existen Normas Subsidiarias Municipales de ámbito provincial para la provincia de Madrid. Por tanto se carece del complemento indispensable para que a parcelación o segregación se le atribuya el carácter de división urbanística, denominada como "parcelación urbanística" y sea sometida a la legislación urbanística. Estas segregaciones o parcelaciones son rústicas y están al amparo del Código Civil y de la legislación agraria en base a la Orden del Ministerio de Agricultura de 1956, que señala las unidades de explotación agrícola que pueden ser objeto de parcelación. La ley del Decreto previsto en el Art. 3.1. de la ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de Enero de 1.973.

Si bien la parcelación o segregación de fincas rústicas en base a la legislación civil, es legal, ello no supone legitimación para que gradual y progresivamente se dote a las parcelas resultantes de acceso rodado, energía eléctrica, agua, luz y alcantarillado (más o menos degradados), pues constituirían una división urbanística, lo que case fuera de los límites establecidos en la legislación agraria.

El Tribunal Supremo se ha pronunciado reiteradamente sobre las parcelaciones ilegales. En la sentencia de 10 de Marzo de 1.958 (Atanzadi 928) declara:

"... la más realista visión que dicha figura (la parcelación urbanística) ofrece el Art. 94.1. de la nueva versión del texto legal ... pone de relieve la realidad material de una distribución de un predio rústico de regular extensión ... en parcelas diversas con finalidad edificatoria y dotada de acceso rodado (s) que este no reúne las características adecuadas, lo cual no atenta, sino agrava la



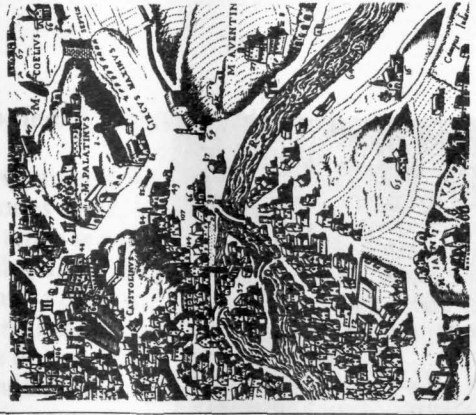
tarase en terrenos de secano". La disposición transitoria 82 de la ley de Reforma y Desarrollo Agrario establece, por su parte, que "el disfrute de los huertos familiares que se conceden en lo sucesivo se ajustará a los prescrito en ... el Decreto de 12 de Mayo de 1.950.

Los huertos familiares, pues, se conciben próximo a un poblado y explotados por familias campesinas y no aislados y explotados por familias urbanas.

LA EDIFICACION EN LAS PARCELAS RUSTICAS

La ley del Suelo permite la construcción de instalaciones y edificaciones de utilidad pública y viviendas familiares aisladas en suelo urbanizable no programado y en no urbanizable (Art. 85 y 86.1 S.), pero somete estas actividades a un riguroso control. En el caso de la Junta de Gobierno del C.O.A.M., la Comisión Provincial de Urbanismo (C.P.U.) en la provincia de Madrid, para garantizar la coherencia del suelo, sus fines primarios, la protección de la legalidad y la no constitución de núcleos de población. Es por tanto discrecional de CO.PIA.CO. el permitir la edificación de viviendas familiares en el medio rural.

Por todo lo anteriormente expuesto la Junta de Gobierno considera oportuno advertir a los Colegiados la conveniencia de que éstos conceptos a efectos de parcelación urbanística, no se realicen en base a la creencia de que posteriormente pueden urbanizar y edificar en ellas, cuando legalmente la urbanización no es posible por la constituir infracción urbanística penada por la Ley, y la concesión de licencias de edificación de vivienda familiar es discrecional de la Administración.



Al mismo tiempo, se informa a los Colegiados que la Junta de Gobierno acordó dirigirse a los Poderes Públicos para que con la mayor urgencia, CO.PIA.CO. defina el concepto de Núcleo de Población y las condiciones objetivas que den lugar a su constitución. Asimismo, se pide al Poder Ejecutivo de Agricultura que publique el Decreto de desarrollo del Art. 43.1. de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de Enero de 1.973 para evitar la ambigüedad y obscuridad de los preceptos legales

4. MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LOS ENTES ADMINISTRATIVOS

Al margen de las medidas de intervención es necesario adoptar otras medidas de prevención para evitar que el problema evolucione y que aparezcan nuevos focos de parcelación ilegal. Refiriéndonos al cuadro n.º 28, apuntamos las acciones que cada ente puede adoptar dentro de sus competencias.

4.1. Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

La principal acción preventiva del MOPU reside en proporcionar las subvenciones para la redacción de la figura de planeamiento adecuada para cada municipio y para la provincia (Normas Subsidiarias de ámbito provincial). Por lo demás, habría de coordinarse con los otros organismos para llevar entre todos una política eficaz. Colaboración continua no sólo con la C.P.U., Diputación y Ayuntamientos de la provincia, sino también con los de provincias limítrofes. Procurar ante la Administración Central de Madrid la mejora y actualización de la legislación urbanística.

4.2. Diputación Provincial y C.P.U.

Los incluimos en el mismo apartado que, desde el punto de vista de las acciones preventivas, las posibilidades de acción de ambos son prácticamente coincidentes. No obstante, la relación de medidas que se comenta a continuación está imaginada para ser implementada en principio por la Diputación. Esta relación puede contener los siguientes puntos:

1. Alertar y coordinar la acción de los distintos organismos con capacidad de intervención en el tema.
2. Elaborar un informe sobre las parcelaciones ilegales en base a un inventario actualizado, análisis de causas y propuestas de actuación, realizado por una comisión "ad hoc". El presente "Estudio" puede servir de base para ello.
3. Pedir y ofrecer información a las Diputaciones y C.P.U. de las provincias vecinas (Palencia y Segovia, al menos), Madrid y Barcelona.

4. Alertar, informar, asesorar y coordinar la acción de los Ayuntamientos.

5. Lanzar una campaña informativa continua a los ciudadanos y opinión pública sobre el tema, riesgos y alternativas constructivas (huertos familiares, reservas naturales públicas, etc.). Esta campaña se puede hacer, además de por los medios habituales, por medio de carteles en las carreteras y folletos difundidos por los Ayuntamientos. Creemos que para llevar a cabo una gestión eficaz del planteamiento es necesaria una participación popular, pero entendida como conciencia generalizada de la ordenación urbanística aceptada también comunitariamente, por lo que son los Ayuntamientos los primeros que tienen que conocer y asumir los problemas que las parcelaciones ilegales traen consigo y las actuaciones que conlleva el planteamiento que ellos mismos aprueban.

6. Incoar, a instancias de los Ayuntamientos, expedientes de infracción urbanística y transmitirles en su día las propuestas de resolución al amparo de los artículos 189, 190 y 217 LS y 65 RD, al objeto de que por conducto del Ayuntamiento se hagan llegar las mismas a la autoridad competente para la imposición de las sanciones.

7. Solicitar un estudio sobre la posibilidad y convivencia de aumentar la superficie de la unidad mínima de cultivo en secano y en regadío.

8. Elaborar un Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Valladolid, dado que la mayor parte de las parcelaciones ilegales se ubican en las zonas de mayor valor ambiental. Dicho Plan será marco de referencia obligada para cualquier otro planeamiento sectorial y servirá para justificar actuaciones de restauración del medio natural y demolición de edificaciones inadecuadas. En base a este Plan, crear áreas o reservas naturales de disfrute público en la provincia. Cuando menos, elaborar un catálogo de los espacios naturales de la provincia como paso previo al Plan citado. Dicho catálogo debería tenerse en cuenta por las Normas Subsidiarias Provinciales. Estas acciones se pueden emprender al amparo de lo dispuesto por la Ley de Espacios Naturales Protegidos de 1975.

9. Elaborar unas nuevas Normas Subsidiarias y Complementarias de planeamiento con ámbito provincial (N.S.P.) de acuerdo con el artículo 150 RP con los fines apropiados de los artículos 88, 89, 92.c y 93.c RP. Estas Normas tendrán carácter subsidiario para los municipios que no tengan planeamiento y complementario para los que lo tengan e incluirán, como mínimo, las terminaciones que para suelo no urbanizable se expresan en el capítulo siguiente (apartado 5.1).

10. Con miras más ambiciosas, promover por cauces políticos ante el Congreso de los Diputados la tipificación del "delito urbanístico y medio-ambiental", conscientes de que la ausencia de este concepto legal es uno de los principales obstáculos para la lucha contra la infracción urbanística. En este punto podría coordinarse con la labor de la Delegación del MOPU ante su Ministro.

11. Interesar a los Ayuntamientos de Medina del Campo y Valladolid para que creen dentro de su término municipal áreas de "huertos familiares" para uso y disfrute de su población.

Se estudia un plan global para atajar la avalancha de parcelaciones en suelo rústico

La Diputación Provincial ultima estos días la preparación de un plan global para contrarrestar la proliferación de urbanizaciones en suelo rústico, que se han extendido peligrosamente en poco más de dos años no

ANDRÉS MANZANO
Los ayuntamientos no cuentan con medios técnicos para atajarlas, al margen de que se han dado también varios casos de desentendimiento municipal al problema. Pero la responsabilidad principal recae, según el equipo del Servicio Técnico de Urbanismo de la Diputación, en los dos organismos con mayores competencias en la materia, el Gobierno Civil y la Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana (Coplaco), que aún no han adoptado posturas firmes al respecto. En el caso del Gobierno Civil, la única sanción económica que ha impuesto ha sido a la urbanización de Valdeorzas, en Arganda del Rey, y lo hizo seis meses después de que el Ayuntamiento lo solicitara. En cuanto a Coplaco, todavía

no se han adoptado las medidas coactivas y legislativas señaladas en un informe realizado por una comisión especial a principios de julio.

Los informes realizados por la Diputación señalan que el problema debe abordarse desde una óptica realista, por cuanto no se puede ignorar que existe una demanda muy fuerte de los sectores de población con menos posibilidades económicas para hacerse con una vivienda en el campo, y por otra parte, una oferta del campesinado cercano a las grandes ciudades que prefieren desprenderse de tierras poco rentables.

La opinión del director del servicio de Urbanismo de la Diputación, Javier García Bellido, es que la ley del Suelo de 1975 y la de Desarrollo Agrario estipulan cla-

ramente que el suelo rústico no es urbanizable, por una parte, y que la reconversión de suelo de secano en parcelas de regadío debe hacerse en completo acuerdo con los programas del Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA), que a su vez exige una serie de requisitos para la reparcelación.

Resquicios legales

Los promotores, según García Bellido, utilizan los resquicios existentes en ambas leyes, sobre todo la falta de definición legal sobre lo que se considera un núcleo de población, para parcelar las tierras de secano, abrir unos cuantos pozos y vender las parcelas como si se tratara de huertos familiares, cuando en realidad muy pocos,

pias leyes, y en segundo lugar, para actualizar la legislación de forma que imposibilite las artimañas de los promotores. Las parcelaciones de suelo rústico, afectan ya a más de veinte pueblos de la provincia.

Por no decir ninguno, de los compradores tienen intención de vivir de la actividad agrícola, ya que todos adquieren la parcela para construir una segunda residencia donde pasar los fines de semana.

Sin embargo, la existencia de esos agujeros en la ley permiten vulnerar su espíritu, que es la protección del medio ambiente y del suelo rústico. En este contexto, el informe redactado por una comisión especial creada en mayo en Coplaco apunta la necesidad urgente de dictar una serie de decretos y normas legales que atajen claramente la situación.

Ocurre, según García Bellido, que el informe en cuestión aún no se ha pasado a discusión y aprobación por el pleno de Coplaco, casi cuatro meses después de redactarse. Al margen de este tema, Coplaco, en su función de Comisión Provincial de Urbanismo, y según el artículo 43.3 de la ley del Suelo, está capacitada para recoger las solicitudes, y aprobarlas o denegarlas, según crea conveniente, referidas a la construcción de viviendas unifamiliares. Sin embargo, Coplaco nunca ha ejercitado esta competencia. Desde 1975 a 1980 sólo cinco licencias de construcción de este tipo pasaron por sus manos.

Para el gobierno de izquierdas de la Diputación Provincial, aun-

que aún no se haya pronunciado oficialmente al respecto, el problema de las parcelaciones ilegales en suelo rústico tiene un componente político claro, por cuanto son precisamente los ayuntamientos de izquierda, abocados a permitir la vulneración de la ley o a derribar las construcciones, quienes pechan con la parte más desagradable del problema, ya que se ven obligados a enfrentarse con los compradores, la inmensa mayoría de los cuales pertenecen a las clases media o baja. Javier García Bellido exponía la paradoja de que sean precisamente los ayuntamientos democráticos quienes más interés demuestran en la vigilancia de la aplicación de las leyes franquistas, en un contexto de desidia de la Administración central, que no se ocupa de actualizar ni de controlar las leyes.

Representantes de la Asociación de Promotores y Adquirentes de Fincas Rústicas, constituida recientemente y que agrupa a la mayoría de las sociedades dedicadas a este negocio, han expuesto su creencia de que sus actuaciones son plenamente legales, por cuanto suponen una potenciación de la agricultura y una forma de colaboración con el IRYDA.

La Asociación expone en un documento enviado a la opinión pública que sus actividades están protegidas por la Ley del Suelo y las Normas Subsidiarias de los ayuntamientos, en cuanto establecen la posibilidad de construir edificaciones de uso agrícola e incluso viviendas unifamiliares para los cultivadores de las parcelas agrarias. Acusan a Coplaco y a los ayuntamientos de boicotear las iniciativas particulares tendientes a fomentar la existencia de huertos familiares e impedir así el acceso al campo de la población menos favorecida económicamente.

"EL PAÍS. Domingo 15 de noviembre de 1981.

4.3. Ayuntamientos.

La labor preventiva de los Ayuntamientos es fundamental, pero su alcance es más inmediato en tiempo y lugar. Esta labor tendría varias facetas:

1. Actuar inmediatamente —al menor síntoma— contra cualquier intento de edificación o parcelación sin licencia en suelo rústico, deteniendo las obras o la venta, incoando expedientes sancionadores y extremando la vigilancia.

2. Si el intento va precedido de la solicitud formal de licencia, el Ayuntamiento pedirá informe ante la C.P.U. —caso de simple parcelación— o seguirá el trámite del artículo 44 del R.G.— caso de edificación.

3. Secundar las campañas publicitarias que emprenda la Diputación y ampliarlas en su término municipal mediante colocación de carteles informativos en las carreteras y mediante difusión publicitaria de avisos (radio, prensa) sobre la forma en que el Ayuntamiento responderá a las actuaciones ilegales.

4. Delegar en la Diputación (o CPU) cuando no pueda dar respuesta adecuada al problema o cuando la Diputación lo solicite para coordinar una política global. En función de esto, la mayor parte de los Ayuntamientos afectados deberían acudir a la Diputación, o viceversa, para coordinarse. Pensamos que es responsabilidad de la Diputación dar el primer paso.

5. Potenciar, embellecer y cuidar —cuando los haya— aquellos parajes naturales de influencia municipal o supramunicipal, que funcionan como alternativa a la segunda residencia frente al deseo de expansión y naturaleza que tienen los habitantes de la ciudad. Se trata de las riberas de los ríos, los bosques e incluso los cascos urbanos de muchos municipios. Para esta labor, la Administración debería preparar un programa de subvenciones (MOPU, Diputación, ICONA, IRYDA, etc.).

6. Facilitar y apoyar la construcción de viviendas integradas en la tipología, carácter y trama urbana del casco para responder a la demanda —aún no satisfecha— de muchas familias de vivir fuera de Valladolid pero integradas dentro de un pueblo y que actualmente no tienen otra opción que la vivienda aislada ilegal. Dado que casi todos los cascos de los pueblos son regresivos desde hace dos o más décadas, ésta sería una alternativa mutuamente beneficiosa.

7. En cuanto a los Ayuntamientos de Valladolid y Medina del Campo como focos generadores del problema, deberían de estudiar alternativas dentro de su propio municipio (huertos familiares...).

4.4. Partidos y asociaciones.

Es indudable el enorme peso que partidos políticos, ecologistas o asociaciones de vecinos pueden tener en este tema. No obstante, su toma de postura no puede ser ordenada por nadie, sino que debe surgir espontáneamente de sus propias organizaciones, para lo cual es previo una toma de conciencia general, lo que sí se puede conseguir mediante una campaña de información y divulgación por parte de la Diputación, por ejemplo. Su movilización podría tener varios frentes:

a) Lucha contra la degradación del habitat humano y por su mejoramiento. Creación de zonas de “huertos familiares” en la ciudad.

b) Lucha contra el deterioro del medio natural y rural, así como de los cascos urbanos de los pueblos, para la creación de espacios protegidos disfrutables por todos, tanto naturales como artificiales.

4.5. Colegio Oficial de Arquitectos.

Justo es reconocer que la preocupación de las parcelaciones ilegales y la problemática de los pequeños municipios viene de antiguo en este Colegio. Fruto de ello y como ejemplo del esfuerzo de la Delegación de Valladolid es el presente “Estudio” y la organización de unas Jornadas monotemáticas en junio de 1980 en el castillo de Fuensaldaña. A través de su Comisión de Urbanismo se viene desarrollando una desinteresada labor de seguimiento de situaciones irregulares. No obstante, faltan medios. Cabría aún divulgar la problemática de las parcelaciones entre los colegiados más intensamente y dar a oír la voz del colectivo en los medios de difusión, así como reclamar la colaboración de los entes oficiales para apoyar iniciativas.

Otro tanto cabría plantear a otros colectivos profesionales interesados.